

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Avvocato Ilaria Baldi (C.F.:BLDLRI76L43F205C) con studio in Pistoia (PT), Piazza Spirito Santo, n. 1, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia – Dott. Sergio Garofalo, ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 13-17.03.2025, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare **R.Es. n. 208/2024**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **27 Novembre 2025 alle ore 10,00**, presso il proprio studio presso il proprio studio sito in Pistoia (PT), Piazza dello Spirito Santo, n.1, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e

sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 giorni dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Piazza Giuseppe Mazzini n.c. 89, piano 2[^]

Diritto di piena proprietà su di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Pescia, sviluppatosi su un unico livello e posta al piano configurabile come secondo, avente accesso dal n.c. 89 della pubblica Piazza Giuseppe Mazzini per mezzo di ingresso e corridoio comuni posti al piano terreno e quindi di ampio vano scale che si sviluppa ai vari piani, anch'esso evidentemente a comune ed a servizio anche della maggior parte delle residue porzioni immobiliari costituenti l'intero fabbricato. Si presenta come corredata di una cantina posta a livello del piano configurabile come interrato, anche quest'ultima accessibile per mezzo di corridoio e rampe scale comuni.

Più precisamente l'immobile in oggetto si trova in un edificio che per la sua conformazione e composizione si presenta complessivamente elevato su cinque piani fuori terra, oltre piano interrato o quanti effettivamente siano, tutti collegati tra loro a mezzo unicamente di un vano scale, in quanto allo stato dei luoghi l'edificio è privo di un vano ascensore.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali ed a titolo informativo preme segnalare che l'edificio condominiale di maggior consistenza risulta ad oggi privo di un proprio regolamento condominiale.

Si dà atto che l'immobile è sottoposto a vincolo storico trascritto e che stante l'esistenza del diritto di prelazione storico- artistica: - avvenuta l'aggiudicazione il versamento del residuo prezzo avverrà come da delega; - sarà predisposta dalla delegata la bozza del decreto di trasferimento sotto condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione; - emesso il decreto di trasferimento da parte del GE, la delegata provvederà alla denuncia di trasferimento ex art. 59 d.l.vo. 42/2004 mediante notifica del decreto di trasferimento, con missiva sottoscritta anche dall'aggiudicatario, prevedendo che la risposta del Ministero (o di altro ente legittimato) sia indirizzata alla delegata stessa; - il decreto sottoposto a condizione verrà trascritto precisando nella nota l'esistenza della condizione sospensiva; - pendendo il termine per l'esercizio della prelazione non sarà consentita l'immissione in possesso dell'aggiudicatario (giacché vietata dal codice dei beni culturali, art. 61 d.l.vo cit.); - avverata la condizione sospensiva (il Ministero o altro ente legittimato NON ha esercitato la prelazione), il GE darà atto di ciò e disporrà con decreto la cancellazione della condizione sospensiva, si procederà all'immissione in possesso dell'aggiudicatario e alla distruzione del prezzo; - in caso di esercizio della prelazione, il trasferimento resta definitivamente inefficace, il delegato dovrà restituire il prezzo versato dall'aggiudicatario ed il ministero dovrà versare il prezzo al delegato.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile viene identificato al Catasto dei fabbricati del Comune di Pescia (PT) nel foglio di mappa 81, particella 421, subalterno 8, categoria A2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 164 mq, rendita € 503,55, piano 2.

Non sussiste corrispondenza catastale.

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Per la porzione immobiliare in trattazione e relativa pertinenza, accertato che risulta far parte di un edificio di natura condominiale di maggior consistenza, e quindi secondo il combinato disposto tra le risultanze della documentazione catastale agli atti ed i vari atti traslativi individuati ed analizzati, si rilevano parti e/o enti ritenuti comunque comuni con altre unità immobiliari o porzioni di esse facenti parte appunto del medesimo fabbricato di maggior consistenza. In tal senso si precisa che la consistenza del menzionato intero edificio condominiale, nel suo complesso, non trova all'attualità corrispondenza in uno specifico elaborato planimetrico catastale e pertanto le porzioni da ritenersi ad uso comune, non risultano avere una propria identificazione catastale. Non è dato pertanto sapere l'esistenza di un eventuale grafico o comunque elaborazione anche grafica esemplificativa delle citate parti comuni.

A seguito del sopralluogo effettuato è stato accertato la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di cui alla denuncia di variazione acquisita in data 24.09.1987 al n. 412/C di protocollo, in atti dal 31.05.1990, con quanto effettivamente rilevato in loco sia visivamente che

anche mediante effettuazione di misurazioni. Tuttavia, in relazione alla identificazione catastale del bene staggito è utile segnalare che lo stesso trova perfetta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 23.10.2024 al n. 6167 del Registro Generale e n. 4109 del Registro Particolare.

Andando ora ad analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi, emerge in particolare che la mancata corrispondenza trova sostanzialmente i suoi fondamenti a partire da una diversa distribuzione interna, variazione dell'uso di alcuni locali e realizzazione di zone soppalcate, il tutto complice il mancato aggiornamento in conseguenza dei lavori edili andati ad effettuare plausibilmente a partire dall'anno 1993, risultano poi incongruenze che possono essere annoverate come errata rappresentazione grafica di alcuni spessori delle murature sia perimetrali che interne, errata raffigurazione e posizionamento di alcune aperture sia interne che esterne nonché la errata indicazione di alcune altezze interne dei vari locali, e comunque in linea generale, in una non precisa e puntuale raffigurazione della conformazione planimetrica dell'intera porzione immobiliare. In relazione a quest'ultimo aspetto si vuole portare in evidenza soprattutto quanto emerge andando a prendere in considerazione la cantina posta al piano interrato, che secondo le risultanze grafiche catastali appare appunto avere una conformazione planimetrica evidentemente diversa rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Stante quanto sopra si ravvisa quindi che la documentazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da influire anche sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, l'immobile si trova in zona classificata come "A - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico" normata dall'art. 26.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente:

1. Le zone A riguardano i centri storici e le parti-matrici storiche degli insediamenti urbani.

Si segnala inoltre che il fabbricato risulta altresì classificato come "edificio e/o complesso edilizio di rilevante valore storico - architettonico" normato dall'articolo 18.1 delle medesime sopra menzionate Norme Tecniche di Attuazione.

In tal senso si ribadisce che l'unità abitativa in trattazione, come l'intero edificio Legge 01.06.1939 n. 1089, così come apposto con Provvedimento dell'allora Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 08.07.1964. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche

Elementari n. 3 – Centro – normate dall'art 58 delle relative Norme Tecniche di Attuazione

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile. Da quanto accertato è stato preso atto che per il medesimo bene sono state presentate le pratiche edilizie che di seguito vengono schematicamente elencate, e precisamente:

- Autorizzazione Edilizia n. 624 del 11.11.1993 (Pratica Edilizia n. 13099/1993);
- Autorizzazione Edilizia in variante n. 87 del 02.02.1995 (Pratica Edilizia n. 13911/1994).

In perizia si segnala la necessità, per il bene staggito, e nel suo complesso, della presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo ove possibile anche di quanto consentito e previsto dal predetto art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 od ulteriori analoghe normative anche Comunali, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative € 5.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni.

Nello specifico, ed in relazione quindi ai due soppalchi andati a realizzare nell'ambito della volumetria del locale soggiorno e del locale camera, essendo gli stessi realizzati in assenza di qualsiasi titolo edilizio, e quindi senza alcuna autorizzazione anche a livello strutturale, nonché valutata l'attuale destinazione urbanistica del fabbricato di maggior consistenza ed il relativo vincolo ai fini storici ed artistici come già puntualizzato nel contesto della presente perizia, non risultano regolarizzabili e quindi soggetti a smontaggio con ripristino dello stato preesistente.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Stato conservativo: L'immobile si presenta nel suo complesso in condizioni "normali", ma necessita di evidenti interventi manutenzione. Allo stato dei luoghi sono riscontrabili evidenti segnali di degrado causa l'evidente mancata manutenzione periodica sia di alcuni locali che degli elementi di corredo, quali rivestimenti a parete, infissi sia interni che esterni, imbiancature delle pareti etc..

Regime fiscale: La vendita del bene non è soggetta IVA, ma ad imposta di registro.

Certificazione energetica: non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico e neppure la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta abitato dallo stesso soggetto esecutato.

Prezzo base: € 71.500,00 (Euro settantunomilacinquecento/00)

Offerta minima: € 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 26 Novembre 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta

elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice**

dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

N.B.:

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 208/2024 R.G.E. Tribunale di Pistoia** al seguente **IBAN IT05N0892213807000000846509** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 208/2024 R.G.E. n, lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale

www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 27.11.2025 al 02.12.2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il

residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà pena di decadenza rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale);

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice dell'esecuzione, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

A tal fine entro, 40 (quaranta) giorni dall'aggiudicazione o – se minore- entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo, il delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario, l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del decreto di trasferimento, nonché di volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al DM 227/2015.

Sarà cura del delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza di decreto di trasferimento (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata all'Agenzia delle Entrate in ossequio alla “Guida alla registrazione dei Decreti di Trasferimento” reperibile sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il

pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare n. 208/2024 R.G.E. Tribunale di Pistoia”**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c..

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode Giudiziario Is. Ve. G. s.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573-308256, www.isveg.it ed indirizzo mail prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione visite), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato.

Avv. Ilaria Baldi, con studio in Pistoia (PT), Piazza Spirito Santo, n.1, tel. 0573/22288, e mail: baldi@bdblegal.it, pec: ilaria.baldi@pec.avvocatipistoia.it).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate- Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet **Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it**;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia – Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 28 Luglio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Baldi